gemeente Baarn

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Baarn.

Nr. 57597
30 juni
2015

# Gemeente Baarn - Huisvestingsverordening Baarn 2015

De raad van de gemeente Baarn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2015;
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder *a,* 5*, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 en artikel 35* van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat het gewenst is regels te stellen om tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte in de gemeente Baarn te komen,

**Besluit:**

Vast te stellen de volgende verordening, houdende regels omtrent de verdeling van woonruimte in de gemeente Baarn.

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

**Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:
1. *aanbodmodel:* het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte;
2. *aanleunwoning:* zelfstandige woningen (meestal voor senioren) in of in de nabije omgeving van een zorgunit;
3. *corporatie*: de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
4. *economische binding*: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de kern, daarin gelegen dat die persoon met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen. Onder een economische binding wordt verstaan:

1. Iemand heeft een contract van minimaal een halve werkweek (18 uur) met een duur van minstens een jaar bij een bedrijf in het gebied of vanuit een bedrijf tewerkgesteld in de woningmarktregio of de kern of
2. Iemand volgt een dagopleiding van minimaal 19 uur per week aan een in de woningmarktregio of de kern gevestigde instelling van onderwijs of
3. Een zelfstandig ondernemer die in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de woningmarktregio of de kern is gevestigd;

5. *eigenaar:* het daaromtrent bepaalde in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
6. *gemeente:* de gemeente Baarn;
7. *huishouden*: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
8. *huisvestingsvergunning:* de vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet;
9. *huurprijs*: het daaromtrent in artikel 2, onder a van de Wet bepaalde;
10. *huurtoeslaggrens:* de rekenhuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag bepaalde, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;
11. *ingezetene*: degene die in de Gemeentelijke Basisadministratie van de gemeente Baarn of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
12. *inkomen:* het inkomen zoals bedoeld in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, dan wel de Woningwet die daarvoor in de plaats wordt gesteld, dan wel een andere regeling op grond van de Woningwet;
13. *inschrijfduur*: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
14. *kern*: tot de gemeente behorende kern Baarn of kern Lage Vuursche;
15 *maatschappelijke binding*: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de kern en is daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de woningmarktregio of de kern te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in ieder geval aangenomen ten aanzien van:

1. een persoon die ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in de woningmarktregio of de kern of:
2. een persoon die gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio of de kern;

16. *mantelzorg*: het bepaalde in artikel 1.1.1 onder 1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
17. *mantelzorgontvanger*: degene die mantelzorg ontvangt;
18. *mantelzorgverstrekker*: degene die mantelzorg verstrekt;
19. *onzelfstandige woonruimte:* woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
20. *standplaats:* kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
21. *vergunninghouder:* degene aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
22. *verhuurder:* corporaties en particuliere verhuurders die professioneel woonruimte verhuren*;*
23. *Wet:* de Huisvestingswet;
24. *woningmarktregio;* het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
25. *woningzoekende:* degene die in het register als bedoeld in artikel 5 van deze verordening is ingeschreven;
26. *woonruimte:* zelfstandige woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

## HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

### *PARAGRAAF 1 WERKINGSGEBIED*

**Artikel 2 Vergunningplichtige woonruimte**

1. Het is verboden om zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders woonruimte in eigendom van corporaties of van eigenaren die meer dan één woonruimte verhuren, met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, voor bewoning in gebruik te nemen of te geven.
2. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen of te geven.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
b. onzelfstandige woonruimten;
c. bedrijfswoningen;
d. woonwagens.

**Artikel 3 Toelatingscriteria**

Om toegelaten te worden tot de in artikel 2 aangewezen woonruimten gelden de volgende voorwaarden:

a. Ten minste één der leden van het huishouden moet meerderjarig zijn in de zin van de wet.
b. Ten minste één van de volwassen leden van het huishouden moet òf de Nederlandse nationaliteit bezitten òf op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
c. Vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en i van de Vreemdelingenwet 2000.

**Artikel 4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het inkomen van het huishouden voldoet aan het daaromtrent bepaalde in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, dan wel het daaromtrent bepaalde in de Woningwet dan wel in een andere regeling op grond van de Woningwet.
b. het huishouden voldoet aan artikel 3 en het bepaalde in paragraaf 4.
c. sub a is niet van toepassing voor woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring of die een woonruimte betrekken van een andere verhuurder dan een corporatie.

### *PARAGRAAF 2 INSCHRIJVING*

**Artikel 5 Register van woningzoekenden**

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. In het register worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
   - de huishoudens die voldoen aan de toelatingseisen ingevolge artikel 3
   - de huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 5 bezitten.

**Artikel 6 Verzoek om inschrijving**

1. Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in het vorige artikel bedoelde register wordt gericht aan burgemeester en wethouders en dient te geschieden met gebruikmaking van een daartoe bestemd formulier.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van bescheiden eisen die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

**Artikel 7 Bewijs van inschrijving**

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een digitaal account waarmee de volgende gegevens kunnen worden ingezien:
   a. naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
   b. adresgegevens;
   c. inkomensgegevens en
   d. inschrijvingsdatum en inschrijfnummer.

2. De inschrijving blijft twee jaar geldig mits de leges tijdig zijn voldaan, behoudens het in het derde en vierde lid gestelde.
3. Burgemeester en wethouders stellen de ingeschreven woningzoekende, schriftelijk of per e-mail, in de gelegenheid om binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn de inschrijving met twee jaar te verlengen.
4. Burgemeester en wethouders beëindigen een inschrijving, indien:
   a. de woningzoekende via het aanbodmodel voor onbepaalde tijd zelfstandige en op basis van de Huisvestingsverordening passende woonruimte in Baarn heeft betrokken;
   b. de woningzoekende daarom verzoekt;
   c. de woningzoekende niet meer aan de toelatingseisen van artikel 3 voldoet;
   d. de woningzoekende de kosten van verlenging niet binnen de door burgemeester en wethouders gestelde termijn heeft betaald.

*PARAGRAAF 3 PROCEDURE HUISVESTINGSVERGUNNING*

**Artikel 8 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bewijsstukken vragen waaruit afdoende blijkt dat er een economische of maatschappelijke binding bestaat of dat een vruchteloze aanbiedingsprocedure volgens artikel 15 heeft plaatsgevonden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:

a. de mededeling dat de vergunning vervalt indien er binnen zes maanden na de datum van afgifte van de huisvestingsvergunning geen gebruik van is gemaakt;
b. aan wie de vergunning wordt verleend;
c. voor welke woning de vergunning wordt verleend;
d. het aantal personen dat de woning in gebruik neemt.

**Artikel 9 Intrekking van een huisvestingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

*PARAGRAAF 4 AANBIEDING EN RANGORDE*

**Artikel 10 Methodes voor woningaanbieding**

1. Woonruimte wordt aangeboden door middel van het aanbodmodel.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor woonruimte bestemd voor bijzondere doelgroepen van beleid die in overleg tussen corporatie en burgemeester en wethouders rechtstreeks wordt bemiddeld. Hierbij kan worden gedacht aan woonruimte;

a. voor vergunninghouders;
b. die ingrijpend is aangepast voor gehandicapten voor wie een indicatie geldt op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
c. die bestemd is voor woningzoekenden die noodopvang nodig hebben;
d. die bestemd is voor de huisvesting van personen waaromtrent afspraken zijn gemaakt met erkende hulpverleningsinstellingen;
e. die bestemd is voor een door de gemeente erkende woongroep.

3. In aanvulling op het tweede lid kan een corporatie ten hoogste 2% van de vrijkomende woonruimte bemiddelen voor zittende huurders.

**Artikel 11 Labeling bij woningaanbieding**

1. Woonruimte kan bij aanbieding overeenkomstig de tabel worden gelabeld voor aangewezen doelgroepen.

| **Woningtype en woninggrootte** | **Aangewezen doelgroep** |
|---|---|
| Woning voor senior | 65 jaar en ouder |
| Woning voor jongere | Tot en met 30 jaar |
| Woning voor middengroepen | Vanaf 31 jaar |
| Aanleunwoning | Woningzoekenden met een Wmo-indicatie of Wlz-indicatie met voorrang of exclusief |
| Woningen met 3 of meer slaapkamers | Huishoudens van 2 of meer personen hebben voorrang |

2. Voor woonruimte voor zoals genoemd in artikel 11 eerste lid geldt dat deze minimaal 1 maal en maximaal 3 maal ter verhuur dienen te zijn aangeboden alvorens deze woonruimte op basis van andere criteria wordt aangeboden.
3. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen burgemeester en wethouders nadere labeling op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

**Artikel 12 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

1. Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.
2. Van de in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste de helft met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de kern.

**Artikel 13 Rangorde woningzoekenden bij toewijzing en verlening huisvestingsvergunning bij het aanbodmodel**

1. De rangorde van woningzoekenden bij het aanbodmodel is in geval van:

a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:

1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17, die voldoet aan artikel 11;
2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, eerste lid die voldoet aan artikel 11.
3. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoen aan artikel 11.

b. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de kern:

1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17, die voldoet aan artikel 11;

2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de kern, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 tweede lid, die voldoet aan artikel 11.
3. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 eerste lid, die voldoet aan artikel 11.
4. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 11.

c. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding:

1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17 die voldoet aan artikel 11;
2. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 11.

2. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lijst, die voldoet aan artikel 11.

**Artikel 14 Rangorde urgenten**
Woningzoekenden die beschikken over een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17 worden ten opzichte van elkaar als volgt gerangschikt
a. Volkshuisvestelijk geïndiceerden gaan voor op sociaal of medisch geïndiceerden;
b. binnen de onder a genoemden groepen, op datum afgifte urgentieverklaring.
c. Bij urgentieverklaringen van gelijke datum van afgifte op volgorde van de inschrijfduur.

**Artikel 15 Vruchteloze aanbieding**
1. Als de woonruimte door de verhuurder tenminste 1 maal, gedurende 5 dagen vruchteloos is aangeboden overeenkomstig paragraaf 4, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekende dan die ingevolge artikel 4, 11, 12 en 13, voor die woonruimte in aanmerking komen.

*PARAGRAAF 5 URGENTIE*

**Artikel 16 Urgentieverklaring**
1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij aan burgemeester en wethouders verzoeken hem een urgentieverklaring te verstrekken, mits er sprake is van een dusdanige noodsituatie van de woningzoekende dat - in afwijking van de reguliere wachttijd - een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verstrekt op grond van een:
   a. sociale indicatie of;
   b. medische indicatie of;
   c. volkshuisvestelijke indicatie.

3. Een door burgemeester en wethouders verstrekte urgentieverklaring geldt alleen in de gemeente.
4. Een urgentieverklaring kan een zoekprofiel bevatten.
5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarvoor een urgentieverklaring niet van toepassing is.
6. De urgentieverklaring op grond van een sociale of medische indicatie is zes maanden geldig. Een urgentie op basis van sociale of medische gronden kan niet worden verlengd.
7. De urgentieverklaring op grond van een volkshuisvestelijke indicatie is achttien maanden geldig. Een urgentie op basis van volkshuisvestelijke gronden kan niet worden verlengd.

**Artikel 17 Urgent woningzoekenden**
1. Burgemeester en wethouders kunnen een in het register ingeschreven woningzoekende, die voldoet aan een van de genoemde indicatiegronden, urgent verklaren, indien:
   a. de woningzoekende ingezetene is van de gemeente;
   b. de woningzoekende beschikt(e) over zelfstandige woonruimte in de gemeente;
   c. er sprake is van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
   d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en door de woningzoekende niet was te voorzien;
   e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
   f. een verhuizing binnen zes maanden noodzakelijk is, en

g. de woningzoekende niet in staat is om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 10 of op andere wijze.

2. De in het eerste lid gestelde voorwaarden onder a t/m g worden niet gesteld aan:
a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of huiselijk geweld,
b. vergunninghouders die op basis van de taakstelling gehuisvest dienen te worden zoals bedoeld in artikel 28 van de wet;
c. mantelzorgontvangers;
d. mantelzorgverstrekkers;

3. De in het eerste lid gestelde voorwaarden e t/m g zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een volkshuisvestelijke indicatie.
4. Een urgentie op grond van een sociale indicatie voor urgentie wordt verstrekt aan de in het tweede lid genoemde groepen.
5. Een urgentie op grond van een sociale indicatie wordt ook verstrekt aan ingezetenen van de gemeente die in verband met sociale problemen in combinatie met omstandigheden in de huidige in de gemeente gelegen woning dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen onder de navolgende genoemde omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend:

**a. Echtscheiding**
1. er een rechterlijke (eind-)beschikking en/of voorlopige voorziening is waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden;
2. uit het huwelijk één of meer kinderen voortkomen, die minderjarig zijn en de ouder die de urgentieverklaring aanvraagt (mede) ouderlijk gezag uitoefent over het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen en het kind/de kinderen bij deze ouder het hoofdverblijf[1] heeft/hebben;
3. deze ouder, het recht dan wel de mogelijkheid ontbeert om in de echtelijke woning te blijven wonen;
4. er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimte probleem op te lossen;
5. het verzoek voor een urgentieverklaring binnen drie maanden na de gerechtelijke uitspraak wordt gedaan.

Voor gevallen van “samenleving” worden de vermelde criteria, voor zover mogelijk, analoog toegepast. In deze situatie dient in plaats van een beschikking of voorlopige voorziening een convenant beëindiging samenleving te worden opgesteld door de notaris. Dit convenant moet zijn ondertekend door de notaris en beide ex-partners.

**b. Financiële problemen in relatie tot het wonen in de gemeente Baarn**
Door vermindering van inkomen is aanvrager niet (meer) in staat zijn huidige huur- of koopwoning in de gemeente Baarn te betalen. Aanvrager is aangewezen op schuldhulpverlening, of dreigt daarop aangewezen te raken indien er niet kan worden bezuinigd op de woonlasten. Aanvrager dient dit aan te tonen door inzicht te geven in zijn financiële situatie. Er moet een redelijke kans zijn dat door het toekennen van urgentie een goedkopere woonruimte kan worden gevonden.

**c. Misdrijven in relatie tot wonen in de gemeente Baarn**
Door misdrijven die in relatie staan tot wonen in de gemeente Baarn, zoals bedreiging of erger door ex-partner of buurtbewoners. De aanvrager heeft van het misdrijf melding en/of aangifte gedaan bij de politie en kan dit aantonen met kopieën van de aangifte, of een verklaring van de politie.

**d. Verlaten inrichting**
Woningzoekenden die na een opname weer een nieuwe start willen maken en die in verband met de opname in het verleden een zelfstandige woonruimte in de gemeente Baarn hebben vrijgemaakt. De aanvrager dient zelf aan te tonen dat hij/zij opgenomen is geweest in een psychiatrisch ziekenhuis, gevangenis of alcohol- en drugsverslavingskliniek.

**e. Overlijden**
Indien na het overlijden kinderen in de zelfstandige woonruimte achterblijven en hierdoor een niet passende situatie in de zin van paragraaf 4 ontstaat.

**f. Calamiteit**
Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan andere woonruimte in geval van dakloosheid door plotselinge overmacht. Onder dakloosheid door plotselinge overmacht wordt verstaan; dakloosheid doordat de woning ernstig beschadigd is als gevolg van een calamiteit en daardoor onbewoonbaar is geraakt.

6. **Een urgentie op grond van een medische indicatie wordt verstrekt in de volgende gevallen**:
a. indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat een oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt binnen zes maanden noodzakelijk is, waarbij een relatie dient te bestaan tussen de medische problematiek en de huidige woonsituatie en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen.
b. indien aanvrager op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning een besluit heeft voor primaat verhuizing en ten gevolge daarvan een verhuisurgentie heeft.
   7. **Een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie wordt verstrekt in de volgende gevallen**:
      a. Huurders en eigenaar-bewoners van woningen in de gemeente Baarn die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden;
      b. Burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de urgentie bepalen dat de betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex. Bewoners aan wie geen passend aanbod als bedoeld in paragraaf 4 kan worden geboden in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, krijgen een urgentieverklaring.

**Artikel 18 Aanvraag urgentieverklaring**
1. De woningzoekende kan bij burgemeester en wethouders schriftelijk een aanvraag voor een sociale of een medische indicatie indienen. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
   a. de aard van de persoonlijke problematiek;
   b. de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en
   c. de argumentatie op grond waarvan de verhuizing binnen zes maanden absoluut noodzakelijk is.

2. De aanvraag voor een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van een woning bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende bewijsstukken vragen.
4. Bij een aanvraag voor een medische indicatie voor urgentie winnen burgemeester en wethouders advies in bij een door hen aan te wijzen medisch adviseur.
5. Bij een aanvraag voor een sociale indicatie voor urgentie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
6. Een aanvraag voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen als er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.
7. De urgentieverklaring op grond van een sociale en medische indicatie houdt in:
   a. dat burgemeester en wethouders bij het verlenen van een huisvestingsvergunning in aanvulling op het bepaalde in artikel 4 voorrang zullen verlenen aan de woningzoekende;
   b. de mededeling dat de urgente woningzoekende dient te reageren op woonruimte die ingevolge paragraaf 4 passend is;
   c. dat de urgentieverklaring geldig is tot en met zes maanden na de dag van afgifte;
   d. dat indien aanvrager binnen twee maanden na afloop van de geldigheidsduur van de urgentieverklaring kan aantonen dat gedurende de geldigheidsduur van de urgentieverklaring geen passende woonruimte voor hem beschikbaar is gekomen, door burgemeester en wethouders eenmalig een passend aanbod wordt gedaan.

      8. De urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden houdt in:

   a. dat burgemeester en wethouders bij het verlenen van een huisvestingsvergunning in aanvulling op het bepaalde in artikel 4 voorrang zullen verlenen aan de woningzoekende;
   b. dat de urgente woningzoekende dient te reageren op woonruimte die ingevolge paragraaf 4 passend is;
   c. de urgentieverlening beperkt is tot een bepaald soort woonruimte en zo ja welke;
   d. dat indien aanvrager twee maanden voor afloop van de geldigheidsduur van de urgentieverklaring geen passende woonruimte in gebruik heeft genomen, eenmalig een passend aanbod wordt gedaan;
   e. in afwijking van het achtste lid, sub b worden de eisen van passendheid, zoals bedoeld in paragraaf 4, buiten werking gesteld indien het huishouden met een volkshuisvestelijke ur-

gentie daardoor een woning zou moeten accepteren van een ander type of met minder slaapkamers dan zijn huidige woonruimte.

**Artikel 19 Wijziging en intrekking**

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de afgegeven urgentieverklaring te wijzigen. De woningzoekende ontvangt een gewijzigde urgentieverklaring. Toepassing van dit lid heeft geen invloed op de termijn waarbinnen de urgentie verloopt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen c.q. intrekken, indien:

a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte zoals genoemd in paragraaf 4 heeft geweigerd.

3. Indien de termijn waarvoor urgentie verleend is, is verstreken, gerekend vanaf de datum waarop de urgentie is verleend, en er geen gebruik is gemaakt van het passende aanbod dat door burgemeester en wethouders aan betrokkene is gedaan, vervalt de urgentie van rechtswege.
4. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

*PARAGRAAF 6 AFWIJKENDE BEPALINGEN VOOR BIJZONDERE WOONVORMEN*

**Artikel 20 Standplaatsen voor een woonwagen**

In afwijking van het bepaalde in paragrafen 1 tot en met zijn 5 voor de aanbieding en toewijzing van standplaatsen voor woonwagens de regels van kracht zoals weergegeven in artikel 21 tot en met 26.

**Artikel 21 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op de in de gemeente Baarn gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen van woonwagens.

**Artikel 22 Voorwaarden voor vergunningverlening**

Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te kunnen komen moet de standplaatszoekende voldoen aan de criteria zoals benoemd in artikel 3 en artikel 25.

**Artikel 23 Wachtlijst**

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een wachtlijst voor standplaatszoekenden.
2. De wachtlijst vermeldt de namen van de kandidaten in volgorde van inschrijving, in geval van standplaatszoekenden gespecificeerd per woonwagencentrum.

**Artikel 24 Vervallen van inschrijving**

De inschrijving als gegadigde voor een standplaats vervalt indien:

1. De ingeschrevene de beschikking heeft gekregen over passende andere woonruimte - zoals een andere standplaats, een woning - in de gemeente Baarn of één van de andere gemeenten in de woningmarktregio.
2. De standplaatszoekende daarom verzoekt.

**Artikel 25 Toewijzing**

1. Burgemeester en wethouders wijzen alleen maar een standplaats toe aan een standplaatszoekende die ingeschreven staat op de wachtlijst als bedoeld in artikel 23.
2. De standplaats wordt toegewezen op volgorde van inschrijfduur.

**Artikel 26 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een standplaats dient conform het in artikel 8 van deze verordening bepaalde te geschieden.

*PARAGRAAF 7 ORGANISATIE EN BEVOEGDHEDEN*

**Artikel 27 Mandatering**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden krachtens hoofdstuk 2 te mandateren of machtiging te verlenen aan een door hen aan te wijzen functionaris, en of aan de eigenaren of groep van eigenaren van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 VERDERE BEPALINGEN

**Artikel 28 Hardheidsclausule**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Bij hun oordeel zullen zij zich uitsluitend laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

**Artikel 29 Bestuurlijke boete**
1. Overtreding van het verbod bedoeld in de artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding artikel 8, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 350 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 1000.
3. De boete voor overtreding van artikel 8 tweede lid van de wet bedraagt:

a. voor de eerste overtreding € 3000;
b. voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar na de eerste keer € 4500.

**Artikel 30 Overleg bij wijziging**
Bij de voorbereiding van een besluit tot de vaststelling of tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg overeenkomstig artikel 6 van de wet.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

**Artikel 31 Overgangsbepaling**
1. Aanvragen van huisvestingsvergunningen, urgentieverklaringen en verzoeken tot inschrijving als woningzoekende of standplaatszoekende die zijn ingediend voor het in werking treden van de verordening en waarop ten tijde van het in werking treden van deze verordening nog niet is beslist worden behandeld op grond van de in deze verordening vervatte criteria, tenzij het voordien geldende recht voor de aanvrager gunstiger is.
2. Bij de behandeling van bezwaar- en beroepschriften op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) waarop ten tijde van het inwerkingtreden van deze verordening nog niet is beslist, gericht tegen enige beschikking die is genomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening vindt het bepaalde in het eerste lid van dit artikel overeenkomstige toepassing.

**Artikel 32 Citeertitel**
Deze verordening wordt aangehaald als de Huisvestingsverordening Baarn 2015.

**Artikel 33 Inwerkingtreding**
1. De Huisvestingsverordening Baarn 2015 treedt in werking 1 dag na bekendmaking.
2. Op het tijdstip genoemd in het eerste lid wordt de eerste wijziging Huisvestingsverordening Baarn 2013 ingetrokken.
3. De intrekking van de eerste wijziging Huisvestingsverordening Baarn 2013 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van vergunningen of ontheffingen – hoe ook genaamd – dan wel krachtens die verordening geldende beleidsregels en beperkingen – hoe ook genaamd.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2015

de griffier, de voorzitter,

**Toelichting Huisvestingsverordening Baarn**

**Algemeen**
Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om te sturen bij de woonruimteverdeling en bij wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad. Een huisvestingsverordening kan bestaan uit drie onderdelen: toewijzingsregels, urgentieregels en regels voor wijzigingen in samenstelling van de voorraad.

De belangrijkste punten uit de nieuwe wet zijn:

- Het uitgangspunt van de nieuwe wet is vrijheid van vestiging. Volgens de Huisvestingswet mogen gemeenten alleen nog toewijzingsregels hanteren als er sprake is van schaarste en de wet vraagt daarbij om een onderbouwing van die schaarste. De gemeenteraad moet deze onderbouwing goedkeuren.
- De overheid mag alleen nog sturen in de woonruimteverdeling door middel van een huisvestingsverordening. Gemeenten mogen geen 'nadere regels' (beleidsregels) meer opstellen bij een huisvestingsverordening. De beleidsregels zijn daarom nu geïntegreerd in de huisvestingsverordening.
- Het stellen van regels in een verordening kan voor maximaal vier jaar en moet onderdeel zijn van een bredere aanpak om schaarste te verminderen.
- De provinciale bindingseisen vervallen. Met een verordening kan bij een deel van de vrijkomende voorraad wel voorrang worden gegeven aan mensen met een regionale of lokale binding. De wet maakt het mogelijk dat maximaal 50% van de vergunningplichtige woonruimte met voorrang kan worden aangeboden aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente of de kern.
- Een urgentieregeling kan ook worden opgesteld als er geen sprake is van schaarste. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen, maar áls de gemeente een urgentieregeling hanteert, dan zijn drie urgentiecategorieën verplicht: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen en vergunninghouders ('statushouders').

**Schaarste in Baarn**
In de gemeente Baarn is sprake van schaarste aan goedkope huurwoningen. Er is meer vraag dan aanbod aan goedkope woonruimte. Onder goedkope woonruimte wordt verstaan woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens.
Dit onderbouwen wij als volgt:

- Er zijn 4.275 huishoudens met een laag inkomen (2013)
- Er zijn 2.675 woningen in de sociale voorraad (2013).
- Het aantal huishoudens met een laag inkomen groeit, van 4.275 naar 4.850 in 2020.
- Er zijn 2.548 woningzoekenden (31-12-2014).
- Er zijn meer actieve woningzoekenden (woningzoekenden die minimaal één keer op een woning hebben gereageerd) dan dat er woningen vrijkomen: 405 woningzoekenden hebben gereageerd op 58 woningen die zijn vrijgekomen (2e helft 2014).
- Gemiddeld wordt er 26 keer gereageerd op een woning (2014).
- De inschrijfduur is gemiddeld 3,4 jaar (2e helft 2014).

Aangezien er sprake is van schaarste is besloten een huisvestingsverordening op te stellen.

De huisvestingsverordening geeft geen bepalingen voor de samenstelling van de woningvoorraad.

**Artikelsgewijze toelichting**
*Definities (artikel 1)*
De begrippen mantelzorg, mantelzorgontvanger en mantelzorgverstrekker zijn nieuw opgenomen. Mantelzorgontvangers en -verstrekkers zijn een in de Huisvestingswet erkende urgentiedoelgroep. De wet sluit aan bij het begrip mantelzorg uit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), dat als volgt is gedefinieerd: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.
De Huisvestingwet laat toe dat regulering van standplaatsen voor woonwagens kan plaats vinden. Er is in de wet geen definitie opgenomen. Voor de duidelijkheid is standplaats in de verordening wel gedefinieerd.

*Werkingsgebied (artikel 2 t/m 4)*
De verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen onder de huurtoeslaggrens, alsmede op standplaatsen voor woonwagens. Koopwoningen mogen niet meer onder een verordening vallen. Met de huisvestingsvergunning wordt geregeld dat huurwoningen onder de huurtoeslaggrens terecht komen bij doelgroepen met een inkomen onder de voor woningcorporaties geldende inkomensgrens. Deze inkomensgrens geldt niet voor professionele verhuurders die ook woonruimte verhuren onder de huurtoeslaggrens. Deze bovengrens geldt ook niet voor woningzoekenden met een urgentieverklaring. Verder moeten woningzoekenden Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfstitel.

*Inschrijving (artikel 5 t/m 7)*
Burgemeester en wethouders blijven verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem. Woningzoekenden moeten bij inschrijving voldoen aan artikel 3. Daarin is aangegeven dat één van de volwassen leden

van het huishouden meerderjarig moet zijn. Daarnaast moet één van de volwassen leden van het huishouden Nederlander zijn of moet volgens de wet zo worden behandeld, of moet beschikken over een geldige verblijfstitel.

*Procedure huisvestingsvergunning (artikel 8, 9)*
In artikel 8 is bepaald hoe de aanvraag van de huisvestingsvergunning moet plaatsvinden. Artikel 9 geeft aan wanneer een huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken.

*Aanbieding en rangorde (artikel 10 t/m 15)*
Woonruimte wordt aangeboden via het aanbodmodel. Bemiddeling vindt plaats in bijzondere gevallen, die in de verordening zijn genoemd.

Tevens is bepaald dat maximaal 2% van het vrijkomende woningaanbod door de corporaties mag worden bemiddeld voor zittende huurders. Artikel 11 (passendheid en labeling) is daarbij van toepassing. In artikel 11 is opgenomen dat indien een woning voor een specifieke doelgroep na minimaal 1 keer en maximaal 3 keer adverteren geen kandidaat heeft opgeleverd, de woning op basis van andere criteria kan worden aangeboden. Bijvoorbeeld indien er geen 65-plusser heeft gereageerd op een seniorenwoning, kan de woning worden aangeboden met een aangepaste leeftijdsgrens van 55-plus.

In artikel 12 is geregeld dat voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Dit gebied omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Daarbinnen kan bij ten hoogste de helft van het woningaanbod voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de kernen Baarn of Lage Vuursche, die zijn gelegen in de gemeente Baarn. Binding wil zeggen in de kern Baarn of de kern Lage Vuursche wonen of gewoond hebben, werken of studeren. Vrijkomende woonruimte onder de € 710 kan niet 100% exclusief worden gereserveerd voor (voormalige) inwoners van de kern Baarn of de kern Lage Vuursche (maatschappelijke binding) of voor woningzoekenden die daar een economische binding hebben of studeren. Dit is niet toegestaan omdat er geen van rijks- of provinciewege bouwbeperking is opgelegd voor de kernen Baarn en Lage Vuursche.
De overige helft van de vrijkomende woonruimte in de kernen Baarn en Lage Vuursche moet op grond van de Huisvestingswet zonder bindingseisen worden aangeboden.

Voorts zijn in artikel 13 en 14 rangorderegels geformuleerd waarmee de volgorde van de woningzoekenden dan wel urgenten wordt bepaald.
Urgenten gaan voor op de andere woningzoekenden. Zij hebben de hoogste prioriteit. Daarnaast is de inschrijfduur van een woningzoekende bepalend voor de volgorde, al dan niet in combinatie met het voldoen aan de regionale of kern bindingseis. De bindingseisen zijn geen absoluut toelatingscriterium meer voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium.

In artikel 14 is de rangorde tussen de urgenten geregeld. De rangorde tussen urgent woningzoekenden vindt plaats op basis van het type urgentie. Woningzoekenden met een volkshuisvestelijke urgentie gaan voor op woningzoekenden met een sociale of medische urgentie. Binnen de groepen urgenten geldt de datum van afgifte van de urgentieverklaring. Mochten er binnen deze groepen verklaringen zijn afgegeven op dezelfde datum, dan is inschrijfduur bepalend voor de volgorde.

Artikel 15 bevat de vruchteloze aanbiedingsprocedure, waarbij na 5 dagen vruchteloos adverteren de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling (artikel 11) en van de rangordebepalingen (artikel 12 en 13) kan worden afgeweken.

*Urgentie (artikel 16 t/m 19)*
Woningzoekenden kunnen een urgentieverklaring aanvragen bij burgemeester en wethouders. In artikel 16 is geregeld onder welke omstandigheden en voor welke groepen urgentie kan worden verleend. Er zijn drie soorten urgentie: een sociale, een medische en een volkshuisvestelijke.
In de eerste categorie vallen in ieder geval de vergunninghouders, de mantelzorgontvangers en mantelzorgverstrekkers en de cliënten die verblijven in (hulpverlenings-)organisaties en die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of huiselijk geweld. Verder kunnen woningzoekenden die gaan scheiden, financiële problemen hebben in relatie tot het wonen, dreiging ondervinden van een misdrijf, een inrichting verlaten en weer zelfstandig willen gaan wonen, achterblijven na overlijden van de huurder of noodopvang nodig hebben, onder een sociale indicatie vallen. De verordening geeft aan welke gronden daarvoor gelden.
Een medische indicatie kan worden verstrekt na een advies van een onafhankelijk adviesorgaan, waaruit blijkt dat verhuizing binnen zes maanden noodzakelijk is. Ook een verhuisindicatie primaat verhuizen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning leidt tot urgentie.
Een volkshuisvestelijke indicatie wordt verstrekt aan woningzoekenden (huurders of eigenaar bewoners) die hun woonruimte in het belang van de volkshuisvesting, of ter uitvoering van openbare werken in

het algemeen moeten verlaten, omdat deze woningen worden gesloopt dan wel ingrijpend moeten worden verbeterd.
Urgentie kan alleen worden aangevraagd door ingezetenen van de gemeente Baarn. Deze beperking geldt op grond van de wet niet voor vergunninghouders, mantelzorgers en – ontvangers en cliënten uit een opvanghuis.
Urgenten kunnen een zoekprofiel meekrijgen. Daarmee kan een urgentieverklaring geldig worden verklaard voor een bepaald type woonruimte. Ook kan bij het woningaanbod worden aangegeven dat een urgentieverklaring niet geldig is voor de rangordebepaling. De betreffende woningzoekende kan voor zo'n woning wel reageren op basis van zijn inschrijfduur. Hierdoor worden de kansen voor woningzoekenden zonder urgentie op een schaarse eengezinswoning vergroot en wordt voorkomen dat het grootste deel van deze schaarse woningen naar urgenten gaat.

*Standplaatsen (artikel 20 t/m 26)*
In deze artikelen is de procedure voor het toewijzen van standplaatsen opgenomen. De toewijzing van standplaatsen vindt plaats op andere wijze als de toewijzing van huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Burgemeester en wethouders houden een inschrijflijst bij. De standplaatsen worden toegewezen op datum inschrijfduur. De kandidaten moeten voor een huisvestingsvergunning voldoen aan artikel 3.

*Mandatering (artikel 27)*
In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders de uitoefening van bepaalde bevoegdheden kunnen mandateren aan corporaties en eigenaren van particuliere huurwoningen.

*Hardheidsclausule (artikel 28)*
De hardheidsclausule maakt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om in het voordeel van de aanvrager af te wijken van de verordening in gevallen waar de verordening naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt.

*Bestuurlijke boete (artikel 29)*
Dit artikel regelt dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en hoe hoog de boete is. Er kan een boete worden opgelegd als een huurder de woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik neemt. Ook kan een boete worden opgelegd aan de verhuurder die woonruimte zonder vergunning in gebruik geeft. De boete voor de huurder is lager dan die voor de verhuurder. Verder is bepaald dat een hogere boete mogelijk is als de overtreding binnen 3 jaar na de eerste keer wordt herhaald.

*Overleg bij wijziging (artikel 30)*
In dit artikel wordt bepaald dat burgemeester en wethouders bij het voorbereiden van vaststelling of wijziging van deze verordening overleg plegen met de relevante partijen en deze afstemmen met andere gemeenten uit de woningmarktregio.

*Overgangsregeling (artikel 31)*
In de overgangsregeling is bepaald dat aanvragen voor urgentie of voor de huisvestingsvergunningen die zijn gedaan vóór 1 juli 2015, worden behandeld volgens de regels in de nieuwe verordening, tenzij de oude verordening gunstiger is voor de aanvrager.

*Citeertitel (artikel 32)*
Deze verordening wordt genoemd "Huisvestingsverordening Baarn 2015".

*Inwerkingtreding (artikel 33)*
In dit artikel is opgenomen dat de verordening 1 dag na publicatie in werking treedt.

[1] Dit is niet van toepassing bij co-ouderschap. Echter, bij co-ouderschap kan slechts één van de ouders aanspraak maken op een urgentieverklaring. De rechterlijke uitspraak inzake co-ouderschap is geen grond voor de afgifte van een urgentieverklaring aan beide ex-partners. Indien beide ex-partners aan alle overige gestelde voorwaarden voldoen is het aan de ex-partners zelf om afspraken te maken over wie van hen de urgentie aanvraagt.